



Arkivsak-dok. 26/00927-8
Saksbehandler Antonie Halvorsen Egeland

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	03.09.2026
Bystyret	17.09.2026

Saksframlegg

Forskrift om tilsyn i bygninger, virksomheter m.m., Flekkefjord kommune

Rådmannens innstilling:

1. Forskrift om tilsyn i bygninger, virksomheter m.m., Flekkefjord kommune vedtas
2. Ikrafttredelse settes til kunngjøringsdato i Norsk Lovtiend
3. Forskrift FOR-2010-05-25-720 oppheves fra samme tidspunkt

Vedlegg

Høringsinnspill til ny forskrift. Tilsyn i bygninger, virksomheter m.m,
Presisering - høringsinnspill fra AFK - forslag til forskrift om tilsyn i bygninger, virksomheter m.m
Flekkefjord kommune
Historisk saksframlegg US-sak 044/10
Utkast til forskrift om tilsyn i bygninger, virksomheter m.m, Flekkefjord kommune, Agder

1. Saken kort fortalt

Forskrift om tilsyn i bygninger, virksomheter m.m. for Flekkefjord kommune gir lokalt brann- og redningsvesen mulighet til tilsyn til spesifikke brannobjekter (bygninger), uten å måtte gå veien om saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak.

Ved å vedta en lokal forskrift gis brann- og redningsvesenet mulighet til å gjennomføre tilsyn raskt i nærmere bestemte brannobjekter. Det foreslås at den lokale forskriften omfatter 3 objektkategorier.

Ny forskrift erstatter dagens lokale forskrift FOR-2010-05-25-720.

Forslaget har vært lagt ut på offentlig ettersyn og sendt på høring. Det har innkommet ett høringssvar fra Agder fylkeskommune som gjennomgås nedenfor.

2. Nærmere om hjemmelsgrunnlag

Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) av 14.06.2002 nr. 20 har som formål å verne liv, helse, miljø og materielle verdier mot brann, eksplosjon, mot ulykker med farlig stoff og godt og andre akutte ulykker, samt uønskede tilsiktede hendelser.

Loven regulerer den enkeltes og virksomheters plikt til å forebygge og begrense skadevirkninger ved brann, eksplosjon og annen ulike og gir samtidig kommunen plikter og fullmakter til å sørge for forebygging og beredskapsmessige oppgaver.

Som del av kommunens fullmakter følger tilsyn med såkalte særskilte brannobjekter i brann- og eksplosjonsvernloven § 13, som lyder:

§ 13.Særskilte brannobjekter

Kommunen skal identifisere og føre fortegnelse over byggverk, opplag, områder, tunneler, virksomheter m.m. hvor brann kan medføre tap av mange liv eller store skader på helse, miljø eller materielle verdier.

Kommunen skal sørge for at det føres tilsyn i byggverk m.m. som nevnt i første ledd for å påse at disse er tilstrekkelig sikret mot brann. Tilsynet skal omfatte alle forhold av betydning for brannsikkerheten, herunder bygningsmessige, tekniske, utstyrmessige og organisatoriske brannsikringstiltak og forhold av betydning for gjennomføring av brannbekjempelse og øvrig redningsinnsats.

Kommunen skal overfor sentral tilsynsmyndighet kunne dokumentere hvordan tilsyn med byggverk m.m. som nevnt i første ledd, som kommunen eier eller bruker, er gjennomført, og hvordan eventuelle pålegg er fulgt opp.

Kommunen kan ved enkeltvedtak bestemme at det skal føres tilsyn med andre byggverk m.m. enn de som er omfattet av første ledd. Kommunestyret selv kan fastsette lokal forskrift om tilsyn med andre byggverk m.m. enn de som er omfattet av første ledd.

Departementet kan gi forskrifter om tilsyn med særskilte brannobjekter.

Særskilte brannobjekter er byggverk og lignende der brann kan medføre tap av liv eller store skader på helse, miljø eller materielle verdier jf. bestemmelsens første ledd. Typiske objekter er institusjoner, overnattingssteder, skoler, barnehager, forsamlingslokaler, store salgslokaler, store nærings- og industribygninger, samfunnsviktige knutepunkter, museer, kirker, m.m.

Bestemmelsen er utdypet i forskrift om brannforebygging § 14 hvoretter kommunen plikter å kartlegge risikoen for brann – dvs. både sannsynlighet og konsekvens.

Etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, fjerde ledd, første punktum kan kommunen ved enkeltvedtak føre tilsyn med andre byggverk m.m., enn de som er omfattet av første ledd

§ 13, fjerde ledd første punktum kan oppsummeres slik:

Lovens ordlyd gir ingen føringer for hva som menes med andre byggverk m.m., men forarbeidene peker på at det må være en særskilt risiko, jf. Prop. 52 L (2014–2015) punkt 10.5 side 39. Tilsyn gjennom enkeltvedtak etter bevl. § 13 fjerde ledd første punktum er normalt delegert til brann- og redningsvesenet. Muligheten kommunen har til å delegere myndighet til å fatte enkeltvedtak om tilsyn, er tydeliggjort ved lov 29. mai 2015 nr. 36. I Prop. 52 L (2014–2015)

punkt 10.5 side 39 begrunnes denne delegeringsmuligheten med at tilsyn gjennom enkeltvedtak ikke vil ha et bredt virkeområde, men knytte seg til risikofylte enkelttilfeller. Eksempler på hvor slike tilsyn kan være aktuelle å gjennomføre, er i nedlagte industribygg som brukes ulovlig til festlokaler, eller på overnattingssteder som ikke er registrert som særskilt brannobjekt etter bestemmelsens første ledd. Tilsynene foretas gjerne på grunn av bekymringsmeldinger fra publikum.

Elin Olsen, Tina B. Hoff, Mari Hovland, Elisabeth Tennebø, Brann- og eksplosjonsvernloven: Kommentartutgave, [§ 13. Særskilte brannobjekter](#), [Juridika](#), sist ajourført 30. november 2025

For å gjennomføre tilsyn etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, første ledd første punktum må det først sendes forhåndsvarslings etter fvl. § 16 om tilsyn, deretter treffes enkeltvedtak om tilsyn jf. fvl. kap. V. Dette enkeltvedtaket kan deretter påklages.

Brann- og eksplosjonsvernloven § 13, fjerde ledd, annet punktum åpner for at kommunestyret kan fastsette lokal forskrift som gir adgang til å føre tilsyn med andre byggverk, enn de som er omfattet av første ledd. Bestemmelsen åpner dermed for at kommunen i en lokal forskrift, etter en konkret vurdering, kan liste opp spesifikke objekter som det gis rett til å føre tilsyn med, og som da kan gjennomføres uten å gå veien om enkeltvedtak.

Reaksjoner etter gjennomført tilsyn, enten dette er gjennomført etter fremgangsmåte etter § 13, fjerde ledd første punktum (enkeltvedtak) eller ved forskriftshjemmel § 13, fjerde ledd annet punktum følger samme mal gjennom tilsynsrapport, evt. forhåndsvarsel om pålegg/tvangsmulkt, og deretter enkeltvedtak om pålegg/tvangsmulkt.

Når kommunen skal vurdere å lage lokal forskrift for spesifikke objekter etter § 13, fjerde ledd annet punktum, skal det tas utgangspunkt i en konkret brannfaglig vurdering mht. behovet for tilsyn. En slik forskrift kan, jf. dom fra Frostating lagmannsrett (LF-2008-3236) ikke være for generell.

Fra lovkommentar gjengis:

Retten til privatliv og respekt for sitt hjem er grunnlovfestede menneskerettigheter som må vektas mot de samfunnsbehovene som begrunner et tilsyn i en privat bolig

Elin Olsen, Tina B. Hoff, Mari Hovland, Elisabeth Tennebø, Brann- og eksplosjonsvernloven: Kommentartutgave, [§ 13. Særskilte brannobjekter](#), [Juridika](#), sist ajourført 30. november 2025

Nedenfor gjengis vurderinger knyttet til de spesifikke objekter, som foreslås inntatt i lokal forskrift. Det er lagt vekt på hensiktsmessighet, måloppnåelse og ressursbruk. Sentralt er proporsjonalitetsprinsippet – hvor det skal være en sammenheng mellom virkemiddel og mål.

Selve forskriften er bygget opp i tråd med veiledning fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

I følge lovdata/Norsk lovtiend finnes det i dag 83 lokale forskrifter.

3. Dagens forskrift – FOR-2010-05-25-720

Flekkefjord kommune har i dag en forskrift om tilsyn med bygninger, områder m.m. fra 2010, som ble vedtatt av Utvalg for samfunn. Forskriften ble laget med bakgrunn i et særlig behov for tilsyn med asylmottak mv. som var aktuelt i dette tidsrommet. Forskriften inneholder også henvisning til objektkategorier som «sosialbolig» og bolig bruk av «fremmedarbeidere». Forskriften innhold og ordlyd

er utdatert. Det følger videre av saksfremlegget i US-sak 044/10 (se vedlagt) at det ikke er gjort en vurdering knyttet til hvert spesifikt brannobjekt.

4. Forslag til virkeområde – forslag til lokal forskrift § 2

Rådmannen foreslår at følgende objektkategorier omfattes av en lokal forskrift om tilsyn i bygninger, virksomheter m.m.

Utkast til § 2. Virkeområde

Forskriften gjelder i Flekkefjord kommune, og fastsetter hvilke bygninger i kommunen den lokale tilsynsmyndigheten gis rett til å føre tilsyn med.

Tilsynet gjelder følgende objektkategorier:

- A. Bygninger i områder med verneverdig tett trehusbebyggelse og andre områder hvor faren for brannspredning mellom bygninger er særlig stor.*
- B. Omsorgsboliger, kommunale boliger og boenheter med kommunal tildelingsrett.*
- C. Mindre serveringssteder som benytter frityr, gass, grill eller andre koke- og steke innretninger som kan lede til økt brannrisiko.*

4.1 Objektkategori A – bygninger i områder med verneverdig tett trehusbebyggelse og andre områder hvor faren for brannspredning mellom bygninger er særlig stor.

Flekkefjord kommune har flere områder, både i bykjernen og i Rasvåg som er kjennetegnet med verneverdig trehusbebyggelse, og tett trehusbebyggelse. Nesten hele bykjernen i Flekkefjord er omfattet av Riksantikvarens NB-område, og Flekkefjord har mange SEFRAC-registrerte bygninger. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skriver i sin veiledning til brann- og eksplosjonsvernloven § 13 følgende om verneverdig trehusbebyggelse:

« Fredede bygninger og områder med verneverdig tett trehusbebyggelse »

Særskilt brannobjekt

Fredede bygninger og registrerte områder med verneverdig tett trehusbebyggelse med fare for områdebrann er utpekt som "uerstattelige nasjonale kulturverdier", og faller dermed inn under nullvisjonen i St.m. nr 41 (2000 – 2001). Dermed anser vi det også som naturlig at tilsynsmyndighetene på brannsidene benytter seg av tilsyn som virkemiddel for å medvirke til at det ikke forekommer tap av denne type objekter som følge av brann. Regelverket for tilsyn er, slik det i dag fremstår, kun myntet på tilsyn rettet mot enkeltobjekter med en eller et fåtall eiere. Derfor møter vi praktiske og formelle problemer når vi skal utføre tilsyn i særskilte brannobjekter som består av mange enheter med ulike og mange eiere slik det er i områder med verneverdig tett trehusbebyggelse. Vi vil derfor ikke anbefale å hjemle tilsynet i tett trehusbebyggelse gjennom å registrere området som særskilt brannobjekt, men i stedet beslutte tilsyn gjennom å etablere en lokal forskrift som hjemler tilsynet.»

I utgangspunktet jobber Flekkefjord brann- og redningsvesen med forebyggende arbeid i form av informasjonskampanjer og råd/veiledning. Dette gjøres også sammen med EL-tilsynet, og det er laget en felles brosjyre som er gitt eiere av trehusbebyggelse i Flekkefjord.

Det er imidlertid behov, slik Rådmannen vurderer det, å ha en større mulighet til å føre tilsyn med disse bygningene generelt. Det legges særlig vekt på at områdene anses som uerstattelige nasjonale kulturverdier, og at Flekkefjord kommunes egenart kjennetegnes ved denne type bebyggelse. Agder fylkeskommune har i sin høringsuttalelse støttet forslaget om å innta denne objektkategorien.

Bebyggelsen har stor risiko for brannspredning. Videre benyttes store deler av bygningsmassen som fritidsbolig, som medfører at brann kan få utvikle seg uten å bli oppdaget. Brannvesenet erfarer også at det i større grad enn i øvrige byggefelt er utleie mot risikogrupper, som ut fra erfaring har en større grad av risiko for branntilløp. Dette må vurderes opp mot den enkeltes rett til privatliv.

I interesseavveiningen vurderes det at hensynet til verneverdig bebyggelse og den særlige risiko som er i denne bygningskategori veier tyngst, og at denne kategorien bør omfattes av en lokal forskrift.

4.2 Objektkategori B – omsorgsboliger, samt kommunale boliger og boliger med kommunal tildelingsrett

En omsorgsbolig defineres som en bolig som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede, og fysisk tilrettelagt slik at beboere etter behov skal kunne motta heldøgns pleie og omsorg, og hvor kommunen har tildelingsplikt. De som bor i disse boligene er en utsatt gruppe, og må ofte ha bistand for å komme seg i sikkerhet. Det er derfor viktig at brannvesenet har fokus på disse boligene.

Omsorgsboliger faller normalt ikke inn under særskilte brannobjekter etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, første ledd. Dersom det skal gjennomføres tilsyn i bygninger med definerte omsorgsboliger, forutsettes det at kommunestyret fastsetter lokal forskrift som gir hjemmelsgrunnlag og definerer innhold og omfang av tilsynet. Alternativt kan kommunestyret, vanligvis brannsjefen gjennom delegert myndighet, fatte enkeltvedtak om tilsyn i de enkelte omsorgsboliger. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler å bruke lokal forskrift.

Videre har kommunen kommunale boliger, som de enten eier selv, eller hvor de leier plass, og som ikke omfattes av «omsorgsbolig» begrepet. Disse boligene benyttes svært ofte av personer som av brannvesenet defineres som risikogrupper mht. brannfare. Dette kan både være personer med lav boevne, personer med lavere mobilitet og rus- og psykiatriproblematikk. Det er behov for å kunne føre tilsyn både for å veilede samt forhindre branntilløp og minimere risiko for spredning. Behovet for tilsyn hensyntar sikkerheten til den enkelte beboer, men også naboer fra brann.

Agder fylkeskommune har i sitt hørings svar forslått en utvidelse:

Tidligere lokal forskrift omhandlet imidlertid også kommunale utleieboliger. Vi ønsker en ny vurdering på omfang av særskilte brannobjekter. Forslag til utvidelse:

§ 2. Virkeområde

- Utleieboliger

- Omsorgsboliger/bofellesskap for risikogrupper

Begrunnelse for forslaget: Det kan være eldre, verneverdig trehusbebyggelse som brukes som både utleieboliger og omsorgsboliger. Dersom både risikoen for branntilløp og konsekvensene ved en brann er høyere enn ved en normal bolig, bør denne typen boliger defineres som et særskilt brannobjekt. Forslaget er likt som virkeområdet beskrevet i Forskrift om tilsyn i bygninger, Kristiansand kommune, Agder: Forskrift om tilsyn i bygninger, Kristiansand kommune, Agder - Lovdata

Rådmannen er enig i at objektkategori B også bør inneholde ordlyden «omsorgsboliger». Som vist i høringsnotatet er det ment at objektkategori B omfatter omsorgsbolig, samt kommunale boliger og boliger med kommunal tildelingsrett. Bestemmelsen blir klarere ved å innta henvisning også til omsorgsboliger og forslaget er endret i tråd med høringsmerknad.

Når det gjelder en egen kategori for «utleieboliger» har Agder fylkeskommune kommet med en presisering. Fylkeskommunen har i e-post av 29.06.2023 presisert at det er utleieboliger i verneverdig trehusbebyggelse som bør omfattes, ikke utleieboliger som sådan. Utleieobjekter i trehusbebyggelsen er imidlertid allerede omfattet av forslaget til forskrift § 2, annet ledd bokstav a), og det er ikke behov for å lage en egen objektkategori for utleieboliger i verneverdig trehusbebyggelse.

Oppsummert er det kommunen vurdering at objektkategorien som beskrevet bør inntas i en lokal forskrift, slik at brannvesenets oppgave kan utføres på en hensiktsmessig måte.

4.3 Objektkategori C – mindre serveringssteder som benytter frityr, gass, grill eller andre koke- og steke innretninger som kan lede til økt brannrisiko

Serveringssteder/hoteller/barer så som f. eks Maritim Fjordhotell, Grand Hotel, Hestens Bøn etc. er i dag omfattet av brann- og eksplosjonsvernloven § 13, første ledd – dvs. at disse er av en slik størrelse at de automatisk anses som særskilt brannobjekt.

Fra disse serveringsstedene ned mot f. eks gatekjøkken/matvogner/mindre serveringssteder/kaféer går det imidlertid en grense, og det er ønskelig å få en hjemmel til å også kunne føre tilsyn gjennom forskrift med disse.

Risikofaktorer er særlig knyttet til bruk av varme typisk i form av frityr og gass. Hensynet til den enkeltes privatliv er svakere her ref. legalitetsprinsippet og proporsjonalitetsprinsippet, da det ikke er snakk om å gjøre tilsyn i bolig. Denne objektkategorien vil omfatte næringsvirksomheter.

Oppsummert vurderer Rådmannen at objektkategorien bør forskriftsfestes.

4.4 Andre vurderte objektkategorier

I arbeidet med forskriften har kommunen også vurdert en objektkategori «*boliger med 4 boenheter eller mer*»; en kategori som flere andre kommuner har inntatt i sine lokale forskrifter.

Erfaringen fra de større boligkompleksene i Flekkefjord er at det her er en god dialog mellom sameiene og Flekkefjord brann- og redningsvesen, og at risiko for brann håndteres tilfredsstillende gjennom felles dialog. Som eksempel nevnes at brannvesenet blir invitert av sameier til å gjennomføre øvelser, komme på sameiermøter etc.

For det tilfelle at det er boenheter som leies ut via kommunal tildeling, vil disse omfattes av objektkategori B, som inntatt over.

Dersom det oppstår et behov for å føre tilsyn på en bestemt bopel, f. eks etter en bekymringsmelding, vil det fortsatt være mulig å føre tilsyn etter § 13, fjerde ledd første punktum, dvs. etter prosedyren for enkeltvedtak.

En generell åpning for alle boliger med 4 eller flere boenheter vil medføre en stor utvidelse av tilsynsmyndigheten, som etter Rådmannens vurdering ikke vil være proporsjonalt i forhold til de hensyn som skal ivaretas.

Etter en interesseavveining er derfor kommunen kommet til at det ikke skal foreslås en egen objektkategori for «*bolig med 4 boenheter eller mer*».

5. Gjennomføringen av tilsynet

Tilsyn, basert på lokal forskrift, skal baseres på en særskilt risikovurdering for det enkelte objekt/objektkategori. Det betyr at det ikke nødvendigvis blir et fast intervall på tilsynene, men at hyppigheten tilpasses den enkelte kategori.

6. Myndighet

Det foreslås å delegere myndighet etter forskriften til leder av brannvesenet. Dette er i tråd med forskiftsmalen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

7. Pålegg

Pålegg om retting eller gjennomføring av nødvendige sikringstiltak, fastsettes i tråd med brann- og eksplosjonsvernloven § 14.

8. Klage

Klageadgangen følger brann- og eksplosjonsvernloven § 41

9. Økonomiske konsekvenser

Forskriften vil bidra til mindre saksbehandlingstid hos brann- og redningsvesenet før tilsyn kan gjennomføres. Det vurderes at forslaget ikke vil innebære noen økonomiske konsekvenser for etaten.

10. Konsekvenser for barn og unge

Forslaget vurderes som positivt for barn og unge mht. brannsikring

11. Konsekvenser for klima og miljø

Forslaget vurderes som særlig positivt for kulturmiljø og vernehensyn.

12. Konsekvenser for folkehelse

Forslaget vurderes som positivt for folkehelsen mht. vern om den enkeltes liv og helse.

13. Konklusjon

Rådmannen anbefaler at forslag til forskrift om tilsyn i bygninger, virksomheter m.m., Flekkefjord kommune vedtas. Det anbefales videre at iverksettelse settes til dato for publisering i Norsk Lovtiend, og at dagens forskrift oppheves fra samme tidsrom.